

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 3453/2024/DS-ST

Ngày: 30/7/2024

V/v Tranh chấp yêu cầu

thực hiện nghĩa vụ.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Châu

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Hương

2. Bà Nguyễn Thị Lượng

- Thư ký phiên tòa: Bà Lưu Thị Ngọc Hương – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Thanh Phương – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 1498/2023/TLST-DS, ngày 18 tháng 10 năm 2023, về việc “Tranh chấp yêu cầu thực hiện nghĩa vụ”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4598/2024/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Võ Thị Phương T, sinh năm 1971

Thường trú: xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ liên hệ: Đường M, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền:

Ông Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1977 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ liên hệ: Đường M, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

2. Bị đơn: Công ty Cổ phần Bất Động Sản A

Trụ sở: Đường B, Khu phố H, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Nam H, sinh năm 1990

Thường trú: xã M, huyện P, tỉnh Bình Định.

Địa chỉ liên hệ: Đường K, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn bà Võ Thị Phương T do ông Nguyễn Ngọc D là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà T được Công ty Cổ phần Bất Động Sản A (viết tắt là Công ty) giới thiệu ký hợp đồng mua các nền đất thuộc dự án Khu dân cư The HomeLand, tọa lạc tại xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước theo hình thức “Thỏa thuận hợp tác sản phẩm”. Bà T và Công ty đã ký hai “Thỏa thuận hợp tác sản phẩm”, gồm: Thỏa thuận số 005/2020/APT-TTHTSP ngày 13/10/2020, sản phẩm đầu tư là mã nền số LK4-23, diện tích 100m², giá đầu tư 600.000.000 đồng và Thỏa thuận số 010/2020/APT-TTHTSP ngày 20/11/2020, sản phẩm đầu tư là mã nền số LK4-24, diện tích 100m², giá đầu tư 600.000.000 đồng. Hai bên thống nhất, số tiền đầu tư vào mỗi sản phẩm sẽ được bà T thanh toán thành từng đợt: Đợt 01: thanh toán 50% giá trị, ngay khi ký thỏa thuận hợp tác đầu tư. Đợt 02: thanh toán 25% giá trị, dự kiến 120 ngày kể từ ngày ký thỏa thuận hợp tác đầu tư. Đợt 03: thanh toán 20% giá trị, ngay khi có thông báo ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đợt 04: thanh toán 5% giá trị còn lại, khi bàn giao sổ.

Ngay sau khi ký kết các thỏa thuận nêu trên, bà T đã thanh toán tiền đợt 1 cho Công ty số tiền là 300.000.000 đồng cho mỗi thỏa thuận. Hai bên thỏa thuận, trong trường hợp bà T không tiếp tục hợp tác đầu tư ở đợt thanh toán tiếp theo thì Công ty sẽ hoàn trả lại cho bà T số tiền 600.000.000 đồng, cộng với số tiền lợi nhuận của hai sản phẩm nêu trên. Tại đợt thanh toán lần 2, bà T muốn rút vốn nên ngày 05/7/2022, bà T và Công ty đã ký kết hai biên bản thanh lý hợp đồng, gồm:

- Biên bản thanh lý hợp đồng số: 028/2022/BBTL-APT thanh lý Thỏa thuận hợp tác sản phẩm số: 010/2020/APT-TTHTSP, theo đó, Công ty phải hoàn trả cho bà T số tiền là 315.000.000 đồng. Việc hoàn trả được thực hiện qua 2 đợt: Đợt 01: 157.500.000 đồng, được thanh toán ngay sau khi ký thanh lý. Đợt 02: 157.500.000 đồng, được thanh toán trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày hoàn đợt 1.

- Biên bản thanh lý hợp đồng số: 029/2022/BBTL-APT thanh lý Thỏa thuận hợp tác sản phẩm số: 005/2020/APT-TTHTSP, theo đó, Công ty phải hoàn trả cho bà T số tiền là 319.500.000 đồng. Việc hoàn trả được thực hiện theo 2 đợt: đợt 01: 159.750.000 đồng được thanh toán ngay sau khi ký thanh lý. Đợt 02: 159.750.000 đồng được thanh toán trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày hoàn đợt 1.

Sau khi ký kết các biên bản thanh lý, bà T đã nhận đủ số tiền của đợt 01, tổng là: 317.250.000 đồng. Tuy nhiên, đến hạn thanh toán đợt 02 (ngày 5/8/2022), Công ty không trả số tiền còn lại cho bà T như cam kết. Do đó bà T khởi kiện yêu cầu Công ty trả cho bà T tổng số tiền 492.794.385 đồng, bao gồm: Tiền gốc theo thỏa thuận thanh lý là: 317.250.000 đồng và tiền lãi quá hạn, tạm tính từ ngày 06/8/2022 đến ngày 11/4/2024 là 615 ngày = $317.250.000 \text{ đồng} \times 1,66\%/\text{tháng} : 30 \text{ ngày} \times 615 \text{ ngày} = 175.544.385 \text{ đồng}$.

Ngoài ra, nguyên đơn không có yêu cầu nào khác.

2. Bị đơn Công ty Cổ phần Bất Động Sản A đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia tố tụng giải quyết vụ án nhưng vắng mặt không rõ lý do.

3. Tại phiên tòa:

3.1 Nguyên đơn bà Võ Thị Phương T do ông Nguyễn Ngọc D là đại diện có đơn xin vắng mặt và xác định thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau: Yêu cầu Công ty Cổ phần Bất Động Sản A trả lại cho bà T số tiền gốc theo hai thỏa thuận thanh lý là: 317.250.000 đồng và tiền lãi chậm thanh toán, tạm tính từ ngày 06/8/2022 đến ngày 30/7/2024, theo mức lãi suất 10%/năm là 62.676.000 đồng.

3.2 Bị đơn Công ty Cổ phần Bất Động Sản A đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do.

4. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

4.1 Về tố tụng: Tòa án đã tiến hành thủ tục tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến khi mở phiên tòa đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, có vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự, đồng thời, quyền và nghĩa vụ của đương sự được tôn trọng và bảo đảm đúng quy định của pháp luật.

4.2 Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Bà Võ Thị Phương T yêu cầu Công ty Cổ phần Bất Động Sản A trả lại số tiền còn chưa thanh toán theo các biên bản thanh lý hợp đồng. Bị đơn Công ty Cổ phần Bất Động Sản A có trụ sở tại thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì quan hệ tranh chấp là tranh chấp về yêu cầu thực hiện nghĩa vụ, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.2] Nguyên đơn bà Võ Thị Phương T do ông Nguyễn Ngọc D làm đại diện có đơn xin được vắng mặt trong phiên tòa xét xử vụ án. Căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[1.3] Bị đơn Công ty Cổ phần Bất Động Sản A đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai vẫn vắng mặt không rõ lý do, không có người đại diện tham gia phiên tòa. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[1.4] Nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện về tiền lãi chậm thanh toán, yêu cầu bị đơn trả tiền lãi theo mức lãi suất 10%/năm, Hội đồng xét xử xét thấy việc thay đổi yêu cầu khởi kiện này không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu. Căn cứ Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi yêu cầu về tiền lãi này của nguyên đơn.

[2] Về nội dung:

Công ty Cổ phần Bất Động Sản A đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến Tòa án để trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của bà T nhưng vắng mặt không rõ lý do cũng như không cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Xét yêu cầu của bà T, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ Thỏa thuận hợp tác sản phẩm số 005/2020/APT-TTHTSP ngày 13/10/2020 và Thỏa thuận hợp tác sản phẩm số 010/2020/APT-TTHTSP ngày 20/11/2020 giữa bà T và Công ty, Hội đồng xét xử xét thấy có đủ cơ sở xác định bà T và Công ty đã thỏa thuận hợp tác đầu tư mã sản phẩm LK4-23, diện tích 100m², tương ứng với số tiền 600.000.000 đồng và mã sản phẩm LK4-24, diện tích 100m², tương ứng với số tiền 600.000.000 đồng. Số tiền hợp tác đầu tư vào mỗi sản phẩm sẽ được bà T thanh toán thành từng đợt: Đợt 01: thanh toán 50% giá trị, ngay khi ký thỏa thuận hợp tác đầu tư. Đợt 02: thanh toán 25% giá trị, dự kiến 120 ngày kể từ ngày ký thỏa thuận hợp tác đầu tư. Đợt 03: thanh toán 20% giá trị, ngay khi có thông báo ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đợt 04: thanh toán 5% giá trị còn lại, khi bàn giao sổ. Quá trình thực hiện hợp đồng, bà T đã thanh toán cho Công ty mỗi thỏa thuận là 300.000.000 đồng, tổng cộng là 600.000.000 đồng.

Ngày 05/7/2022, bà T và Công ty ký Biên bản thanh lý hợp đồng số 028/2022/BBTL-APT thanh lý Thỏa thuận hợp tác sản phẩm số 010/2020/APT-TTHTSP ngày 20/11/2020, Công ty sẽ hoàn lại cho bà T số tiền 315.000.000 đồng, bao gồm số tiền bà T đã thanh toán sau khi trừ phần tiền hỗ trợ là 285.000.000 đồng và lãi suất tiền gửi tại Ngân hàng ACB (6%/năm) từ ngày 20/10/2020 đến ngày 05/7/2022 là 30.000.000 đồng, việc hoàn trả chia làm hai đợt: đợt đầu: ngay sau khi ký thanh lý 157.500.000 đồng, đợt cuối: 30 ngày kể từ ngày hoàn đợt 1 là 157.500.000 đồng.

Cùng ngày 05/7/2022, bà T và Công ty ký Biên bản thanh lý hợp đồng số: 029/2022/BBTL-APT thanh lý Thỏa thuận hợp tác sản phẩm số 005/2020/APT-TTHTSP ngày 13/10/2020 Công ty sẽ hoàn lại cho bà T số tiền 319.500.000 đồng, bao gồm số tiền bà T đã thanh toán sau khi trừ phần tiền hỗ trợ là 288.000.000 đồng và lãi suất tiền gửi tại Ngân hàng A (6%/năm) từ ngày 13/10/2020 đến ngày 05/7/2022 là 31.500.000 đồng, việc hoàn trả chia làm hai đợt: đợt đầu: ngay sau khi ký thanh lý 159.750.000 đồng, đợt cuối: 30 ngày kể từ ngày hoàn đợt 1 là 159.750.000 đồng. Công ty đã trả lại cho bà T số tiền 159.750.000 đồng.

Bà T xác định Công ty đã trả lại cho bà T số tiền thanh lý đợt đầu theo hai biên bản thanh lý tổng cộng là 317.250.000 đồng. Tuy nhiên, đến hạn thanh toán đợt 02 (ngày 5/8/2022), Công ty không trả số tiền còn lại cho bà T như cam kết.

Điều 280 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *Nghĩa vụ trả tiền phải được thực hiện đầy đủ, đúng thời hạn và phương thức đã thỏa thuận. Nghĩa vụ trả tiền bao gồm cả tiền lãi trên nợ gốc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.*

Do Công ty không thực hiện đúng nghĩa vụ trả tiền thanh toán đợt cuối theo hai biên bản thanh lý các thỏa thuận hợp tác sản phẩm nên bà T khởi kiện yêu cầu Công ty trả số tiền còn lại chưa thanh toán là 317.250.000 đồng và tiền lãi là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

Căn cứ Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015:

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật này; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo khoản 2 Điều 468 của Bộ luật này.

Bà T và Công ty không có thỏa thuận về việc trả tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ, do đó, bà T yêu cầu Công ty trả tiền lãi theo mức lãi suất 10%/năm, số tiền lãi chậm trả là 62.676.000 đồng là phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận. Như vậy, Công ty có trách nhiệm trả cho bà T số tiền tổng cộng là 379.926.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty phải chịu án phí trên số tiền phải thanh toán cho bà T và hoàn lại tạm ứng án phí cho bà T theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 186, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 238, Điều 244, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 280, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008, được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Căn cứ Luật phí và lệ phí năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Phương T.

Buộc Công ty Cổ phần Bất Động Sản A có nghĩa vụ trả cho bà Võ Thị Phương T số tiền 379.926.000 (Ba trăm bảy mươi chín triệu chín trăm hai mươi sáu nghìn) đồng.

2. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà Võ Thị Phương T cho đến khi thi hành án xong, Công ty Cổ phần Bất Động Sản A còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty Cổ phần Bất Động Sản A phải chịu là 18.996.300 (Mười tám triệu chín trăm chín mươi sáu nghìn ba trăm) đồng.

Trả lại cho bà Võ Thị Phương T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 9.511.155 (Chín triệu năm trăm mười một nghìn một trăm năm mươi lăm) đồng theo Biên lai thu

tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2023/0005623 ngày 12 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về quyền kháng cáo:

Bà Võ Thị Phương T và Công ty Cổ phần Bất Động Sản A được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân TPHCM;
- Viện Kiểm sát nhân dân TPHCM;
- VKSND thành phố Thủ Đức, TPHCM;
- Chi cục THADS TP. Thủ Đức, TPHCM;
- Dương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Phương Châu